

嘉里財團奪黃竹坑站四期

800伙主打二至三房 料夥二期起協同效應

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市前景未明朗，但土地資源稀缺下，地產商仍然積極投地。港鐵黃竹坑站第4期上上周三截標，收到6份標書，港鐵昨日公佈，項目由嘉里建設、信置及太古地產組合投得發展。資料顯示，項目日後將建2幢大廈，提供約800伙。值得留意的是，信置與嘉里早前已投得項目第2期發展，估計兩盤將有協同效應。

黃竹坑站項目過去招標記錄

項目	可建樓面	補地價	每呎補地價	可建單位	中標日期	中標財團
4期	63.8萬方呎	67.5億元	10,587元	800伙	10/2019	嘉里、信置、太古
3期	150.5萬方呎	129.7億元	8,613元	1,200伙	8/2018	長實
2期	49.2萬方呎	52.1億元	10,576元	550-600伙	12/2017	信置、嘉里
1期	57.6萬方呎	46.8億元	8,119元	700-800伙	3/2017	平安不動產、路勁基建

黃竹坑站第4期上上周三截標，共收6份標書，多間本地大型地產商都有參與，包括長實、恒地、新地，亦有財團合組入標，包括嘉里及信置及太古地產的組合、華懋及中國海外及會德豐的組合。港鐵昨日公佈，由嘉里、太古及信置合組之財團中標。

嘉里：項目罕有 造價合理

嘉里表示，項目為罕有港島區港鐵上蓋物業，公司認為造價合理，又指日後會以中大型單位為主，主打二至三房戶型，不少單位都可坐擁海洋公園及南區壽臣山一帶開揚景色。太古地產指，一直積極於香港尋找發展新住宅項目的機會，形容黃竹坑是一個具增長潛力的地區，是次合作讓集團有機會於該區作進一步投資。信置副董事黃永光表示，項目簇擁南區遼闊美景，坐落未來商場之上，毗鄰港鐵站，極具潛力。

大地隔25年再獲港鐵項目

翻查資料，嘉里與信置於2017年底已曾經投得黃竹坑站第2期，該項目可建49.2萬方呎，提供約550伙至600伙，最快2022年推出市場，今次中標第4期可謂再下一城，預料兩個地盤之間會有協同效應。至於太古地產方面，是次為25年來再一次參與港鐵項目發展，對上項目為1995年東涌站1期項目，太古當時與恒地、恒隆、新地及新世界一同投得項目，今天

已經發展成東堤灣畔、東薈城及海堤灣畔。黃竹坑站4期坐落整個黃竹坑站上蓋東南面，住宅樓面約63.83萬方呎，將興建兩幢住宅樓宇，單位不多於800伙。消息指，項目補地價逾67.57億元，每呎補地價10,587元，項目招標條款中的分紅比例，要求日後發展商須向港鐵支付住宅部分25%收益。

一如其他港鐵項目，投標者須向港鐵提出一筆過的入標價。純就地價去估算，地皮估價約95億元至127.66億元，每方呎樓面地價約15,000元至20,000元。

業界料日後呎價2.8萬起

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，項目由合組財團中標，有利分散發展風險及將來賣樓，認為合資發展地產項目將會是新趨勢，因近年地價及發展成本越來越貴。長線而言，他認為港鐵大型住宅地供應有限，項目已具備相當優勢，又是港島地鐵線樓盤，料項目落成後每呎可賣2.8萬元起。

中原測量師行執行董事張競達表示，黃竹坑站第4期為鐵路上蓋項目，有一定叫座力，加上景觀開揚，料可享翠綠山景，而港島南區地皮供應一向罕貴，發展潛力豐厚。資料顯示，項目補地價屬黃竹坑站4個期數之中最高的一期，加上近日香港經濟氣氛一般，中美貿易戰及「社會運動」陰霾下，合組財團有助減低投資風險。



■嘉里表示，黃竹坑站4期為罕有港島區港鐵上蓋物業，認為日後不少單位都可坐擁海洋公園及南區壽臣山一帶開揚景色。 資料圖片

珺瓈灣首日沽清167伙

珺瓈灣置業心聲



邵先生：

市況轉差，政府便有政策推高樓市，因而不用擔心市況。今次希望購400多萬元一房戶，考慮透過高成數按揭入市。

鄭小姐：

個人希望購入300多萬元單位，400萬元以上單位負擔不起。



圖文：記者 梁悅琴

第1期新加推的225伙。

中原：受用家捧場

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原客戶出席率約70%至80%，受用家捧場。至於大手客A組市場錄得逾10組客，該公司有大手買家斥資1,000多萬元購買兩伙兩房單位，反映買家對樓盤質素有信心。

累收約2,300票的恆大·珺瓈灣昨開售分S組（居屋向隅客、限購1伙）、A組大手客時段（至少購買2伙、當中1伙須為兩房戶）及B組散戶時段。記者昨午3時於灣仔中國恒大中心地下售樓處外所見，有逾100名S組準買家排隊等候進場。下午3時半A組時段有10多組準買家到場，下午4時為B組準買家到場輪候。

昨日及今日發售的單位包括第1期首批151伙，面積223方呎至378方呎，折實價318萬至543.2萬元；及之後加推174伙，折實價362.5萬至598.8萬元。發展商為搶客，該盤於前日再原價加推475伙，包括首推第2期的250伙及第1期的225伙，並會於本周四推售。

明翹匯提價加推154伙

另一邊廂，佳明國際旗下青衣明翹匯昨再加推154伙，連同早前兩張價單，落實本周五發售首輪388伙，當中13伙於周五起至12月31日每日截標發售，全部為755方呎三房一套戶，另外375伙公開發售，不設大手安排，每人限購2伙。該盤累積收逾4,000票，超額約9.6倍。

佳明集團營營業及市務總監顏景鳳指，昨加推價單較第2張價單加價4.5%，單位包括景觀較佳的第1及1A座，實際加價1.5%。該154伙包括一房至三房戶，最高折扣維持21%，折實價449.2萬至873.2萬元，折實平均呎價15,847元。

顏景鳳補充，首三張價單如採用建築期付款計劃，則有86%單位折實800萬元以下。示範單位過去幾天錄得1.5萬參觀人次，主要來自葵青區。

此外，嘉里旗下已為現樓的掃管笏滿名山昨公佈推出名庭8個大單位，於本周五起至12月31日，以每日截標方式推售。該8伙面積1,398方呎至1,533方呎。

LP6特色戶創康城新高

新盤成交方面，南豐牽頭發展的將軍澳日出康城LP6昨日招標售出第2座68樓A室特色戶，面積2,739方呎，另天台面積1,976方呎，設獨立游泳池，成交價6,519萬元，呎價23,801元，創出日出康城成交總價最高紀錄。

按保效應 嘉湖近兩年最旺

香港文匯報訊（記者 黎梓田）受「按保效應」影響，二手買賣爆發性增長，中原地產指出，天水圍嘉湖山莊於剛過去周末連錄11宗成交，屬6年半以來周末成交量新高，累計本月共錄61宗成交，創近兩年新高。至於鴨脷洲海怡半島10月暫錄得9宗成交，其中8宗為放寬按保後錄得。

伍耀祖：

10,127元。此外，景湖居4座高層H室，面積547方呎，3房間隔，553萬元沽出，呎價10,110元。

另外，中原地產盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島10月暫錄得9宗成交，平均呎價16,639元，其中8宗為放寬按保後錄得。最新成交單位為5座高層A室，面積721方呎，屬3房套間隔，望避風塘海景。業主叫價1,350萬元，放盤不足一星期，最終以1,220萬元將單位易手，折合呎價16,921元。

35屋苑連續兩周逾百成交

事實上，美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指，施政報告放寬按揭保險成數，打破政府過往壓抑需求的房屋政策方針，根據該行分行統計，施政報告公佈後的12日（以10月16日至27日），全港35二手屋苑共錄200宗成交，相比起10月首15日合共71宗高出約181%。而過去一周（11月1日至10月27日）則錄103宗買賣，雖較前一周（11月1日至10月20日）111宗回落7.2%，但仍連續兩星期均超越100宗水平，為3月中以來首見。



橫琴地標 香港文匯報訊 麗新集團昨日宣佈，位於珠海橫琴的創新方將於12月6日正式開幕，至明年1月期間將準備一連串慶祝活動，為不同年齡賓客提供食、買、玩一站式休閒體驗。